Das Erbbaurecht in seiner neuesten Gestalt

Auszug aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich - Wilhelm - Universität zu Breslau

vorgelegt von

HUGO BURRET
aus Saffig

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

1921

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau

---

Berichterstatter: Professor Dr. Bruck.

Auszug.

Einleitung.

Schon im römischen Recht gab es ein Erbbaurecht in Gestalt der Superficies, in Deutschland im Mittelalter die Bauleihe. Große Bedeutung erlangte das Rechtsinstitut des building lease in England. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstand in Deutschland die Bodenreformerbewegung. Das Erbbaurecht hat große Bedeutung für die Verbesserung des Wohnungswesens im sozialen Sinne.

Hauptteil.

Die §§ 1012—1017 BGB gelten auch heute noch weiter für alle vor der Verordnung entstandenen Erbbaurechtsverträge.

Der juristische Aufbau der Verordnung ist folgender:

§ 1 enthält den gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts, der im wesentlichen den §§ 1012—1017 BGB entspricht. Neu ist Absatz 4, der die Beschränkung des Erbbaurechts durch auflösende Bedingungen verbietet.

Die §§ 2—8 regeln den vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts. Neu ist die Bestimmung, daß gewisse vom Gesetz umgrenzte Vereinbarungen zum Inhalt des Erbbaurechts gehören, wodurch auch die Rechtsnachfolger mit dinglicher Wirkung gebunden werden sollen.

§ 2 zählt die legal dinglichen auf, die unbedingt zum gesetzlichen Inhalt gehören im Gegensatz zu den kontraktdinglichen der §§ 5, 27, 32, die nur durch Parteiwillen zum Inhalt des Erbbaurechts erklärt werden können. Es sind dies Vereinbarungen über die Verpflichtung zur Errichtung des Erbbauhauses, zur Tragung von Lasten und Abgaben, Bestimmungen über Vertragsstrafen, den Heimfall und das Kaufrecht des Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks.

Im folgenden wird der Heimfallanspruch des Grundeigentümers näher erörtert, ferner das Recht des Grundeigentümers auf Auswahl des Dritten, an den das Erbbaurecht übertragen werden soll. Im Anschluß an § 5 wird das Zustimmungsrecht des Grundeigentümers zu wichtigen Maßnahmen des Erbbauberechtigten, der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, näher besprochen.

Es folgt die juristische Erörterung der §§ 6—8, die das Zustimmungsrecht des Grundeigentümers auf ein billiges Maß beschränken, es anderseits gegen Arrest und Zwangsvollstreckung sichern. Weiterhin waren die Bestimmungen über den Erbbauzins und über die Rangstelle des Erbbaurechts juristisch zu erläutern, die neuartigen Bestimmungen der Verordnung über die Anwendung des Grundbuchrechts.

Die wichtigen §§ 12 und 13, die besonders empfindliche Lücken des altrechtlichen Erbbaurechts hinsichtlich der rechtlichen Stellung des Bauwerks zum Erbbaurecht und zum Grundstück enthalten, waren juristisch besonders eingehend zu erörtern.

Es folgt die Besprechung der Bestimmungen über die Beleihung des Erbbaurechts im Anschluß an die §§ 18—22, der Bestimmungen über die Mündelhypothek, die Sicherheitsgrenze der Beleihungen und die Geltung der landesgesetzlichen Vorschriften. Einer eingehenden Betrachtung bedurften die neuartigen Anordnungen über die Beendigung des Erbbaurechts, den hierbei neu bestimmten Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für das Bauwerk, die Sicherung der Belastungen im Falle der Beendigung des Erbbaurechts. Es folgt die juristische Erörterung der Bestimmungen über die Erneuerung des Erbbaurechts gemäß § 32 sowie des dabei gewährten Vergütungsanspruchs des Erbbauberechtigten, ferner der dadurch notwendigen Sicherung der Belastungen (§ 34 enthält noch Bestimmungen über das Bauwerk).

Der Rest der juristischen Betrachtungen enthält Erörterungen über die Schluß- und Uebergangsbestimmungen der §§ 35—39.

Die Bestimmungen der Verordnung vom 15. Januar 1919 sind besonders vom sozialwirtschaftlichen Standpunkte aus getroffen, die dem Interesse der beim Erbbaurecht Beteiligten, des Erbbauberechtigten, des Grundstückeigentümers und der Hypothekengläubiger dienen und gerecht werden sollten. Der wirtschaftlichen Sicherung des Erbbauberechtigten dienen die Bestimmungen des § 1, Abs. 4 hinsichtlich auflösender Bedingungen; ferner der § 2, Abs. 6 hinsichtlich der Erneuerung des Erbbaurechts, des Abs. 7 über den Verkauf des Grundstücks an den Erbbauberechtigten. Ferner der § 7, wonach der Erbbauberechtigte unter gewissen Umständen einen Anspruch auf Zustimmung des Grundeigentümers zu den von ihm getroffenen Bestimmungen hinsichtlich des Erbbaurechts hat. Der § 9, Abs. 3 schützt ihn gegen eine unbillige Geltendmachung des Heimfallanspruchs, der Sicherung des Erbbaurechts dient § 10 durch Bestimmungen über die Rangstelle, § 25 sichert seinen Bestand in der Zwangsversteigerung. § 27 gibt dem Erbbauberechtigten einen Entschädigungsanspruch hinsichtlich des Bauwerks, der in § 28 besonders gesichert wird. § 30 schützt die von ihm eingegangenen

Miet- und Pachtverträge, § 31 sein Erneuerungsrecht hinsichtlich des Erbbaurechts.

Zahlreiche Bestimmungen dienen der Sicherung des Grundeigentümers. Der Grundeigentümer hat ein Interesse an der Auswahl der späteren Erwerber des Erbbaurechts, an der ordnungsgemäßen Erhaltung des Bauwerks, an der Sicherstellung der Gegenleistung, an der Errichtung des Bauwerks durch den Erbbauberechtigten, falls dies in Frage steht. Er kann Bestimmungen dieser Art nun nach § 2 mit dinglicher Wirkung als zum Inhalt des Erbbaurechts gehörig in den Vertrag aufnehmen, so Vertragsstrafen, Heimfall. Er kann nach § 5 Verfügungen des Erbbauberechtigten über Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts an seine Zustimmung binden. § 8 schützt ihn gegen Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung und des Arrests. Hiergegen schützt ihn auch § 24. § 26 sichert ihn hinsichtlich der Aufhebung des Erbbaurechts. § 27, 3 gewährt ihm Deckung gegenüber der in § 27, 1 und 2 bestimmten Entschädigungspflicht.

Der Sicherung der Hypothekengläubiger dient § 1 Abs. 4 rücksichtlich auflösender Bedingungen. Der günstigen Beleihbarkeit dient § 9, Abs. 2 hinsichtlich des Erbbauzinses, § 10 hinsichtlich der Rangstelle des Erbbaurechts. Ferner die §§ 12 und 13, die die rechtliche Stellung des Bauwerks regeln. Ganz neu ist die Einführung der Mündelhypothek, deren Beschaffenheit und eigenartige Rechtsnatur. § 21 gibt die Sicherheitsgrenze für sonstige Beleihungen an. § 25 bietet Sicherungen im Falle der Zwangsversteigerung. § 29 gibt eine Sicherung der Belastungen am Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten hinsichtlich des Bauwerks. § 33 bietet Sicherungen beim Heimfall.

Schluß.

Verschiedene Bestimmungen der Verordnung erregen wirtschaftliche Bedenken. Praktische Schwierigkeiten für die Anwendung des Erbbaurechts ergeben sich aus der allgemeinen Wirtschaftslage nach dem Kriege. Im übrigen erscheint das Erbbaurecht nach der Verordnung vom 15. Januar 1919 als wirtschaftlich und praktisch durchaus brauchbar.